

SKØNSERKLÆRING

J.nr. 11037

Besigtigelsesdato:	Tirsdag den 2. august 2011.
Ejendommen:	
Klager: (I det følgende betegnet som klager / K.K.)	
Beskikket bygningskyndig: (I det følgende betegnet som indklagede / B.B.)	
Ansvarsforsikringsselskab: (I det følgende betegnet som Forsikringsselskab / S.S.)	
Tilstede ved skønsmødet: (Hvis andre end sagens parter deltager anføres i hvilken relation de deltager). (I det følgende betegnet som klagers murer- mester xx Indklagedes tømrer yy)	
Bilag (herunder relevante tilbud):	
Datering, navn og underskrift:	

Skønsmandens erklæring

Oversigt over klagepunkter:	Bygning A. Beboelse 1. Hul i facadepuds ved 3 tagbrønde 2 på østfacaden og et på vestfacaden. 2. Utætheder ved dobbelt vindue, bagsiden. 3. Manglende fuger om hoveddør, revnede og utætte fuger enkelte steder mellem sålbænke vinduer. 4. Utæt inddækning mellem tag og skorsten. 5. Gulvafløb i bryggers i kælder – beton mellem rist og rør. Bygning B. Havestue/udestue. 6. Tagnedløb ikke ført til brønd, afvander på terræn. Bygning C. Garage/udhus 7. Revner, huller i loft, vægge og gulv.
Klagers påstand:	KK mener at de nævnte klagepunkter burde have været med på Tilstandsrapporten ved KK's køb i marts 2006. Tilstandsrapporten er fra efteråret 2005. KK ønsker erstatning på kr. 300.000,-, grundet nedslag i salgsprisen og med baggrund i den nye Tilstandsrapport contra den tidligere Tilstandsrapport.
Den bygningssagkyndiges forklaring:	BB oplyste at billederne fra gennemgangen desværre er gået tabt og at han grundet sygdom er udtrådt af ordningen for ca. 2 år siden.
Vejret på besigtigelsestidspunktet:	Sol, stille og ca. 26,5 gr. C. Det har været tørt i nogle dage.
Øvrige forhold:	KK oplyste at de godt var klar over de ændringer der var sket på boligmarkedet fra de købte huset til de solgte det, hvilket bl.a. var medvirkende til denne sag. KK oplyste endvidere at de i deres ejerskab af ejendommen havde udført nogle forbedringsarbejder, mens der ikke var råd til andre. Med baggrund i dette blev det oplyst at de ville have udskiftet vinduet i stuen med et nyt, men det blev ikke til noget, derfor var der ikke tidligere reklameret over forholdet. Inddækninger om skorstenen var også foretaget i ejerperioden ligesom forbedringsarbejder på garagen, bl.a. nyt tag og maling og maling af carporten. Denne skønserklæring er bilagt bilag med foto.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 1. Hul i facadepuds ved 3 tagbrønde, 2 på østfacaden og et på vestfacaden.	Det er korrekt at tagvandsbrøndene ikke er flyttet væk fra fundamentet samtidig med at husets facader er blevet efterisoleret. Det kan konstateres at isoleringen er let tilgængelig og kan blive opfugtet i kraftigt regnvejr, ved opstigende vand i brønden eller tilstopning kan isoleringen også blive opfugtet. Der var enighed om, KK og BB, at forholdet var til stede ved besigtigelsen i 2005, og altså stammer fra en tidligere ejer.
Ad 1. Konklusion:	Brøndene burde have været flyttet væk fra fundamentet ved etableringen af facadeisoleringen, og facadeisoleringen burde have været afsluttet korrekt.
Ad 1. Fejl og forsømmelser:	Forholdet burde have været angivet i Tilstandsrapporten med et K2.
Ad 1. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Etablering af 3 stk tagedløbsbrønde med tilslutning estimeres til ca. kr. 20.000,-. Udbedring af samlet ca. 1 kvm facadeisolering med puds og maling estimeres til ca. kr. 5.000,-.
Ad 1. Forbedringer:	Nej.
Ad 1. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 1. Eventuelt:	Der henvises til billederne. Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 2. Utætheder ved dobbelt vindue, på vestfacaden.	Det kunne konstateres at der ikke er sket nogen reel vedligeholdelse af vinduets træoverflader. Vinduet har nedbrudt træværk og mangler maling. Der ses flere plet reparationer og det vurderes at disse er udført på forskellige tidspunkter.
Ad 2. Konklusion:	Det vurderes at der stort set ikke er foretaget vedligeholdelse af vinduespartiet siden overtagelsen af huset. Dette bekræfter KK, idet de ville have udskiftet vinduet. Efterfølgende er der udført nogle plet reparationer med mørk maling oplystes det. Vinduets tilstand vurderes til at være værre nu en da rapporten blev udarbejdet. Der nævnes både glaslister og bundlister hos KK. Ved forespørgsel og påvisning på vinduet oplyste KK at det er den samme liste der menes.
Ad 2. Fejl og forsømmelser:	Forholdet er angivet i Tilstandsrapporten som pkt. 4.2, med et K2, på daværende tidspunkt. Dette vurderes til at være en korrekt angivelse på daværende tidspunkt ud fra vinduets tilstand i dag.
Ad 2. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Nye lister og malerarbejde vurderes estimeret til ca. kr. 4.500,-.
Ad 2. Forbedringer:	Nej.
Ad 2. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ønskes ikke.
Ad 2. Eventuelt:	Der henvises til billederne. Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 3. Manglende fuger om hoveddør, revnede og utætte fuger enkelte steder mellem sålbænke og vinduer.	Ved synet kunne det konstateres at der var opsat lister om hoveddøren. Ved gennemgangen kunne der ikke påvises eller ses andre utætheder mellem sålbænke og vinduer, måske kun ved klagepunkt 2, der er behandlet tidligere.
Ad 3. Konklusion:	De opsatte lister omkring hoveddøren er opsat af KK oplyste de, og samtidigt nævnte de at de havde fuget omkring dørkarmen inden listerne var opsat. Forholdet er derfor afhjulpet.
Ad 3. Fejl og forsømmelser:	Det er vanskeligt at vurdere da forholdet er afhjulpet og da der ikke er en mangel som påberåbt.
Ad 3. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	-
Ad 3. Forbedringer:	-
Ad 3. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 3. Eventuelt:	Der henvises til billederne. Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 4. Utæt inddækning mellem tag og skorsten.	Inddækninger om skorstenen blev besigtiget. KK oplyste at det var dem der havde etableret den inddækning der var udført – efter sigende med Perform. Samtidig kunne KK oplyse at de havde skiftet rygningen på taget og enkelte meget dårlige tagplader. KK oplyste endvidere at man ikke havde reklameret over skaden inden det udførte. Inddækningen er utraditionel og ikke korrekt udført.
Ad 4. Konklusion:	Da forholdet er ændret efter at Tilstandsrapporten er udarbejdet, med materialet Perform, er det ikke muligt at bedømme den eventuelle mangel i Tilstandsrapporten. Forholdet er ændret med det udførte. På den baggrund kan det oprindelige ikke ses.
Ad 4. Fejl og forsømmelser:	Det er vanskeligt at vurdere da forholdet er ændret af KK, og da vi ikke kender de oprindelige forhold ved Tilstandsrapporten' udarbejdelse.
Ad 4. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	-
Ad 4. Forbedringer:	-
Ad 4. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej
Ad 4. Eventuelt:	Der henvises til billederne. Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 5. Gulvafløb i bryggers – beton mellem rist og rør.	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at risten ligger løst på afløbet og at denne ikke kan skrues fast, bl.a. grundet rør.. Ved en nærmere undersøgelse vurderes det at det er det oprindelige gulvafløb i støberjern der er der og at dette synes intakt uden at være overstøbt af beton.
Ad 5. Konklusion:	Der er ingen fejl ved afløbet for så vidt angår angivelsen af en overstøbning.
Ad 5. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 5. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Ingen.
Ad 5. Forbedringer:	Ingen.
Ad 5. Eventuelle forligsdrøftelser:	Nej.
Ad 5. Eventuelt:	Der henvises til billederne. Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 6. Tagnedløb fra havestue ikke ført til brønd, afvander på terræn.	Ved besigtigelsen kunne det konstateres at der ikke forefindes en tagnedløbsbrønd under tagnedløbet.
Ad 6. Konklusion:	Vandet fra tagnedløbet skal føres væk fra tagnedløbet og fundamentet via en tagvandsbrønd enten til kloak eller til en faskine i henhold til kommunens krav.
Ad 6. Fejl og forsømmelser:	Det er en fejl at forholdet ikke er medtaget i rapporten og fejlen burde have haft karakteren K3 idet vandet fra tagnedløbet kan opfugte fundamentet og de ved terræn tætsiddende træfacader, idet det vurderes at vandet ikke kan komme væk fra facaden.
Ad 6. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	Det vurderes at der skal etableres en faskine, hvis kommunen tillader dette, samt en tagvandsbrønd med sandfang med rensemulighed til sikring af faskinen. En kloakmester skal forestå arbejdet således at det kan anmeldes og godkendes i kommunen. Det vurderes at dette overslagsmæssigt kan etableres for ca. kr. 14.000,-.
Ad 6. Forbedringer:	Nej.
Ad 6. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ønskes ikke.
Ad 6. Eventuelt:	Der henvises til billederne. Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.

Skønsmandens erklæring

<i>Klagepunkter:</i>	<i>Der kunne konstateres følgende:</i>
Ad 7. Revner, huller i loft, vægge og gulv i garagen.	Garagen og carporten er nymalede og garagen har fået nyt tag på. Garagen er fyldt med bohavede mv. og loftet kan stort set kun besigtiges, her er nogle pudsskader. Nyt hegn er opsat på carportens søjler som adskillelse mellem have og parkering. Der ses trænedbrydning på stenbrædder på carporten ved garagen.
Ad 7. Konklusion:	Da Tilstandsrapporten bl.a. fravælger garage og carport grundet dårlig stand eller ringe teknisk værdi ved rapportens udarbejdelse, er en klage over fejl/mangler på disse emner ikke relevant.
Ad 7. Fejl og forsømmelser:	Ingen.
Ad 7. Overslag over udbedringsudgifter som dd. priser, inkl. moms:	-
Ad 7. Forbedringer:	-
Ad 7. Eventuelle forligsdrøftelser:	Ingen.
Ad 7. Eventuelt:	Der henvises til billederne. Denne skønserklæring er udarbejdet efter min samvittighed og bedste overbevisning.